

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	132
		TOP:	6
Verhandlung		Drucksache:	795/2022 Neufassung
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	18.04.2023		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:			
Protokollführung:	Frau Faßnacht / fr		
Betreff:	Städt. Kleinsiedlungen in Steinhaldenfeld, Neuwirtshaus, Hoffeld u. Wolfbusch, 1. Veräußerung v. Erbbaugrundstücken u. Kleinsiedlerstellen, 2. Verlängerung der Erbbaurechte in den städt. Kleinsiedlungsgebieten		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 31.03.2023, öffentlich, Nr. 58
Ergebnis: Vorberatung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 23.03.2023, GRDs 795/2022 Neufassung, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Von den potentiellen Entwicklungsbereichen in den 4 Kleinsiedlungsgebieten Steinhaldenfeld, Neuwirtshaus, Hoffeld und Wolfbusch wird Kenntnis genommen.
2. Eine Veräußerung von Erbbaugrundstücken bzw. Kleinsiedlerstellen im Volleigentum der Stadt in den 4 Kleinsiedlergebieten an Erbbauberechtigte, Mieter oder bei Leerstand an Dritte findet nicht mehr statt. Ausgenommen hiervon sind verbindliche Kaufanträge, die vor dem 31.12.2022 gestellt wurden.
3. In den Entwicklungsbereichen ist vorgesehen, langfristig eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Daher erfolgen Verlängerung oder Neubestellungen von Erbbaurechten städtischer Kleinsiedlungen wie bisher längstens bis zum 31.12.2065 jedoch nicht darüber hinaus.

4. Die bisherigen Konditionen für einen Verkauf der Grundstücke städtischer Kleinsiedlungen gelten für die Fälle, bei denen ein verbindlicher Kaufantrag vor dem 31.12.2022 gestellt wurde, weiter. Dies gilt hinsichtlich des Kaufpreises nur bezüglich der Höhe des Abschlages bei Selbstnutzung (30 %), nicht aber für den jeweiligen Bodenwert. Die Anpassung der Bodenwerte erfolgt in GR Drs 803/2022.

StR Peterhoff (90/GRÜNE) schickt die Zustimmung seiner Fraktion zur Vorlage voraus. Die Verwaltung nehme demnach den Auftrag mit, Bebauungspläne aufzustellen, um in diesen Gebieten Nachverdichtungen zu ermöglichen. Dabei halte man es für wichtig, die Potenzialflächen genauer zu betrachten und bitte darum, diese insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Baurechts separat darzustellen.

Dem schließt sich StR Conzelmann (SPD) an. Es handle sich um die Umsetzung des bodenpolitischen Grundsatzbeschlusses. In vier Fällen seien Verkaufsverhandlungen bereits geführt worden, bevor der Grundsatzbeschluss gefällt wurde. Diesen Leuten könne man jetzt kaum noch sagen, wir haben es uns anders überlegt. Er fragt, ob die Ausführungen auf Seite 3 so zu verstehen sind, dass die Stadt nur die Erschließungsflächen erwerben will, wenn diese noch nicht in städtischem Eigentum sind. "Warum nicht das komplette Grundstück, auf dem wir dann planen?" Weiter weist er darauf hin, dass in der Begründung der nicht in Farbe kopierten Vorlage auf Anlagen verwiesen wird mit farbig markierten Flächen, welche jedoch leider nicht ersichtlich seien.

StR Rockenbauch (Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tiereschutzpartei) erkundigt sich, in wie vielen Fällen tatsächlich bereits ein Verkauf stattgefunden hat: "In welchen Fällen ist es ein Kauf, was wird gekauft? Entstehen da Einfamilienhäuser in genau der gleichen Typologie, wie es sie dort gibt? In welcher Dichte? Was ist die städtebauliche Idee dahinter? In wessen Hand entsteht da Wohnraum?" Im Prinzip könne man sich eine Nachverdichtung vorstellen. Wenn eine Nachverdichtung erfolgt, dann solle dies in städtischer Hand passieren und geförderten Wohnraum enthalten.

StR Schrade (FW) nimmt Bezug auf die Ursprungsfassung der jetzigen Vorlage, die ihm persönlich besser gefallen habe, weil darin der Verkauf von Kleinsiedlerstellen nicht grundsätzlich ausgeschlossen war, sondern nur da, wo man solche Entwicklungspotenziale sieht, ein Verkauf nicht mehr stattfinden darf. Aus seiner Sicht hat der grundsätzliche Ausschluss des Verkaufs nichts mit dem bodenpolitischen Grundsatzbeschluss zu tun, denn darin heiße es ausdrücklich "Geschosswohnungsbau". Von den Siedlergemeinschaften wisse er, dass ihnen die Möglichkeit, kaufen zu können, durchaus wichtig ist, weil das Problem bestehe - insbesondere bei solchen Gebäuden, die sich mehr oder weniger im Ursprungszustand befinden -, dass keine Bank bereit sei, die Gebäudesanierung bzw. Abriss und Neubau zu finanzieren, wenn das Grundstück nicht in deren Eigentum ist. Er bittet um getrennte Abstimmung der Beschlussantragsziffer 2.

Sehr froh über die Neufassung der Vorlage, die schon aufgrund der Potenzialanalyse Wohnen notwendig geworden sei, ist StRin Schiener (90/GRÜNE). Sie bemängelt, dass in der Beschlussantragsziffer 1 die öffentlichen Flächen nicht erwähnt sind. In Hoffeld gebe es eine sehr große städtische Fläche, auf der das alte Feuerwehrhaus noch steht und wo die Anwohner wissen möchten, wann das Grundstück für Kinder genutzt werden kann. Aus ihrer Sicht muss behutsam an solche Dinge herangegangen werden, weshalb sie es als verfrüht betrachte, jetzt schon über Bebauungspläne zu sprechen.

Weil man die Bürgerschaft dabei mitnehmen müsse und weil es seit der Potenzialanalyse heftige Diskussionen in den Kleinsiedlungsgebieten gebe, regt sie an, im Rahmen der Haushaltsberatungen ein extra Budget zu beschließen: "Wie können wir der Bürgerschaft in Kleinsiedlungsgebieten mitnehmen? Wie könnte so eine rückwärtige Bebauung aussehen?" Weil in den meisten dieser Gebiete sehr kleine Häuschen mit sehr großer Gartenfläche stehen, geht sie davon aus, dass in den allermeisten Fällen von der rückwärtigen Straße aus eine Erschließung für die Nachverdichtung möglich wäre. Auch sei darauf hinzuweisen, dass in Hoffeld einige städtische Gebäude sich im schlechtesten Zustand befinden, mit denen man vorangehen sollte. Natürlich sei das Endergebnis, einen Bebauungsplan auch für die vorhandenen Gebäude zu schaffen.

StR Dr. Vetter (CDU) teilt das von StR Schrade formulierte Anliegen und weist darauf hin, dass dort mit Sicherheit keine bösen Investoren zu befürchten seien, die mehrgeschossige Gebäude bauen werden. Wenn man sich an den Bestandgebäuden orientieren will, so werden ebenfalls kleine Häuschen gebaut werden, weshalb bei so geringer Substanz die Finanzierung ansonsten sicherlich schwierig werde.

BM Pätzold unterstreicht, die Verwaltung wolle sich mit dieser Vorlage den Auftrag holen, planerisch zu untersuchen, wie eine Nachverdichtung aussehen kann. Er verweist auf Seite 4 Punkt 4 der GRDRs 795/2022 Neufassung, wo die offenen Fragen benannt sind. Natürlich müsse man die Menschen vor Ort einbeziehen. Was die städtischen Grundstücke angeht, so könne es sein, dass man diese braucht für soziale Infrastruktur aufgrund der Nachverdichtung. Er betont weiter, die Kleinsiedlungen in den genannten Ortsteilen gehören nicht zu den ersten, die man in der Potenzialanalyse heben werde. Es seien jedoch Gebiete, wo man den Menschen, die dort bereits schon wohnen, die Möglichkeit geben kann, selber eine Nachverdichtung zu machen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Neben diesem Ziel war ein weiteres Ziel, für die Grundstücke, für die es bereits Vertragsverhandlungen gab, "Klarheit zu schaffen und den Übergang klarzustellen zwischen bodenpolitischem Grundsatzbeschluss und dem, was lief, um dann mit einem Auftrag weiterzugehen".

Frau Rüdiger (LiegA) antwortet auf die Frage von StR Rockenbauch, momentan verhandle man aktiv vier Verträge - zwei innerhalb und zwei außerhalb der Potenzialflächen. Wegen einer Vakanz in diesem Bereich könnte es sein, dass noch der ein oder andere Vertrag auftaucht.

BM Pätzold stellt abschließend fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmt den **Beschlussantragsziffern 1, 3 und 4** einmütig zu. Der **Beschlussantragsziffer 2** wird mit 9 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt.

Abschließend stellt der Vorsitzende die **GRDRs 795/2022 Neufassung** im Gesamten zur Abstimmung und stellt dazu einmütige Zustimmung (1 Enthaltung) fest.

Zur Beurkundung

Faßnacht / fr

Verteiler:

1. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
weg. GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat SWU
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
Baurechtsamt (2)
 3. Referat T
Stadtmessungsamt
 4. Amt für Revision
 5. L/OB-K
 6. Hauptaktei

- III.
 1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
 2. *CDU-Fraktion*
 3. *SPD-Fraktion*
 4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
 5. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
 6. *FDP-Fraktion*
 7. *Fraktion FW*
 8. *AfD-Fraktion*
 9. *StRin Yüksel (Einzelstadträtin)*

kursiv = kein Papierversand